# Co-operative Central Bank Ltd lwn Feyen Development Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SEREMBAN) — SAMAN PEMULA NO 31-266-86
FAIZA TAMBY CHIK H
9 OGOS 1993

***Undang-Undang Tanah*** *— Gadaian — Gadaian dilaksanakan terhadap tanah penggadai untuk menjamin pinjaman kepada pengarah syarikat penggadai — Sama ada gadaian itu sah — Akta Syarikat 1965 s 133*

***Undang-Undang Tanah*** *— Perintah jualan — Sebab-sebab sebaliknya — Gadaian terhadap tanah penggadai untuk menjamin pinjaman kepada pengarah syarikat penggadai tidak sah — Sama ada sebab-sebab sebaliknya ditunjukkan — Kanun Tanah Negara 1965 s 256(3)*

***Syarikat dan Korporat*** *— Transaksi yang dilarang — Sama ada transaksi sedemikian jika dijalankan adalah terbatal dan tidak sah — Akta Syarikat 1965 ss 67 & 133*

Plaintif, Co-operative Central Bank Ltd, telah didaftarkan di bawah Akta Pertubuhan Koperasi 1948 dan Lim Kon Kwee ('peminjam') adalah peminjam, antara lainnya, kesemua wang yang didapati melalui gadaian terhadap tanah kepunyaan berdaftar defendan, iaitu Feyen Development Sdn Bhd. Defendan adalah syarikat sendirian berhad yang didaftarkan di bawah peruntukan Akta Syarikat 1965 ('Akta itu'). Peminjam adalah pada setiap masa yang material seorang pengarah defendan. Adalah dipersetujui bahawa pelaksanaan gadaian terhadap tanah kepunyaan defendan dan pendaftarannya di bawah Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') adalah melanggar s 133 Akta itu. Plaintif telah memfailkan permohonan bagi perintah jualan di bawah s 256 KTN. Defendan pula memohon suatu perisytiharan bahawa gadaian tersebut adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. Tujuan defendan berbuat demikian ialah untuk menunjukkan wujudnya sebab-sebab sebaliknya di bawah s 256(3) KTN. Isu tunggal di hadapan mahkamah ialah untuk menentukan kesan perlanggaran s 133 Akta itu.

**Diputuskan**, menolak permohonan plaintif dan membenarkan permohonan defendan:

(1) Sesuatu jaminan atau cagaran yang diberikan oleh sesebuah syarikat bagi pinjaman yang diberikan kepada pengarahnya adalah tidak sah sekiranya pemberian jaminan atau cagaran itu menyalahi undang-undang. Anggapannya ialah pihak-pihak mengetahui undang-undang dan mereka sedar akan ketaksahan sesuatu perjanjian pada masa mereka membuat perjanjian itu. Seksyen 66 Akta Kontrak 1950 tidak terpakai kepada suratcara gadaian yang tidak sah yang disempurnakan bertentangan dengan larangan.

(2) Walaupun ss 67 dan 133 Akta itu tidak secara nyata mengatakan bahawa transaksi yang dilarang adalah terbatal, kesimpulan ini semestinya didapati daripada fakta bahawa transaksi yang dilarang itu dijadikan salah di sisi undang-undang oleh Akta itu.

(3) Kesan daripada perbuatan defendan melanggar peruntukan statutori, maka ianya tidak mempunyai kuasa untuk mewujudkan gadaian itu dan oleh itu gadaian tersebut adalah tidak sah ab initio.

(4) Seksyen 241(3)(a) KTN menyebut kuasa mencagar hendaklah dilaksanakan dalam apa-apa kes tertentu tertakluk kepada apa-apa larangan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis lain yang pada masa itu berkuatkuasa. Seksyen 133 Akta itu adalah seumpamanya satu undang-undang bertulis lain yang melarang transaksi seperti itu. Suratcara gadaian itu adalah tidak sah ab initio dan oleh itu kepentingan plaintif 'janganlah hendaknya menjadi tak boleh disangkal'.

(5) Defendan berjaya menunjukkan wujudnya sebab-sebab sebaliknya di bawah s 256(3) KTN dan berhak dikembalikan dengan suratcara hakmilik yang berada di dalam tangan plaintif tanpa apa-apa bebanan ke atas hakmilik tersebut.

**Per curiam:**
Seksyen 13 Akta Syarikat (Pindaan) (No 2) 1992 telah memberi pemberi pinjaman suatu remedi, iaitu mendapatkan semula pinjaman yang dibuat berlanggaran dengan s 67 Akta itu daripada peminjam sendiri.

**[English summary**

The plaintiff, Co-operative Central Bank Ltd, was registered under the Co-operative Societies Act 1948 and Lim Kon Kwee ('the borrower') was the borrower of, inter alia, all the money obtained under a charge on lands owned and registered in the name of the defendant, Feyen Development Sdn Bhd. The defendant was a private limited company registered under the provisions of the Companies Act 1965 ('the Act'). The borrower was at all material times a director of the defendant. It was agreed by the parties that the execution of the charge on the lands owned by the defendant and the registration thereof under the National Land Code 1965 ('NLC') contravened s 133 of the Act. The plaintiff had filed an application for an order for sale under s 256 of the NLC. The defendant, on the other hand, applied for a declaration that the said charges were void and could not be enforced. The aim of the defendant in so doing was to show the existence of a cause to the contrary under s 256(3) of the NLC. The sole issue before the court was the effect of the contravention of s 133 of the Act.

**Held**, dismissing the plaintiff's application and allowing the defendant's application:

(1) A guarantee or a charge which is given by a company for a loan given to its director is void if the giving of the guarantee or charge contravenes the law. The assumption is that the parties knew the law and that they realized the invalidity of an agreement at the time they entered into it. Section 66 of the Contracts Act 1950 does not apply to a charge instrument which is void and which had been executed contrary to the prohibition.

(2) Although ss 67 and 133 of the Act do not expressly state that prohibited transactions are void, this conclusion must necessarily be arrived at from the fact that those prohibited transactions are made illegal by the Act.

(3) As a result of the defendant contravening the statutory provision, it therefore did not have the power to create the charge and it followed that the said charge was void ab initio.

(4) Section 241(3)(a) of the NLC provides that the power to charge must be executed in any particular case subject to any prohibitions laid down by the NLC or any other written law then in force. Section 133 of the Act is an example of some other written law which prohibited such a transaction. The charge instrument was void ab initio and thus the plaintiff's interest should not be made indefeasible.

(5) The defendant had succeeded in showing the existence of cause to the contrary under s 256(3) of the NLC and was entitled to the return of the instrument of ownership which was in the hands of the plaintiff free from any encumbrance.

**Per curiam**:
Section 13 of the Companies (Amendment) (No 2) Act 1992 has provided the lender a remedy, which is to recover the loan given in contravention of s 67 of the Act from the borrower himself.]

[*Editorial Note*: The plaintiff has appealed to the Supreme Court vide Civil Appeal No 02–519–93.]

**Kes-kes rujukan**

1 *Co-operative Central Bank Bhd v Sykt Bukit Tinggi & Ors* [1991] 1 CLJ 590 (tidak diikut)
2 *Che Wan Development Sdn Bhd v Co-operative Central Bank* [1990] 2 MLJ 365 (diikut)
3 *DJE Constructions v Maddocks* (1981–1982) 6 ACLR 171 (dirujuk)
4 *Corumo Holdings Pty Ltd & Ors v C Itoh Ltd & Ors* [1991] 3 ACSR 438 (dirujuk)
5 *Lim Kar Bee v Duofortis Properties (M) Sdn Bhd* [1992] 2 MLJ 281 (dirujuk)

6 *Chung Khiaw Bank v Hotel Rasa Sayang Sdn Bhd & Anor* [1990] 1 MLJ 356 (diikut)
7 *R & I Securities Sdn Bhd v Sykt Tanaman Perusahaan Perak Sdn Bhd* [1993] 1 CLJ 337 (diikut)
8 *Chase Manhattan Bank NA v Mercantile Co-operative Thrift & Loan Society Ltd* [1992] 2 MLJ 168 (diikut)
9 *Wong Pot Heng v Kerajaan Malaysia* [1992] 2 MLJ 885 (dibeza)

**Undang-undang rujukan**
Akta Kontrak 1950 ss 24, 65, 66
Akta Pertubuhan Koperasi 1948 s 57
Akta Pertubuhan Koperasi 1993 s 90
Akta Syarikat 1965 ss 67, 133
Akta Syarikat (Pindaan) (No 2) 1992 s 13
Kanun Tanah Negara 1965 ss 241(3)(a), 256(3)

*T Gunaseelan* (*Alphone Manikam* bersamanya) (*Wan Majid & Mano*) bagi pihak plaintif.
*Hira Singh* (*Paneerselvam* bersamanya) (*Asbir, Hira Singh & Co*) bagi pihak defendan.

**Faiza Tamby Chik H**: Melalui perintah mahkamah bertarikh 5 Mac 1991 Guaman Sivil No 22–18–91, Saman Pemula No 31–351–88 dan Saman Pemula No 31–266–86 telah disatukan dan kerana itu tajuk tindakan-tindakan dipinda menurut A 4 k 1(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Fakta-fakta dan isu yang dipersetujui adalah seperti berikut:

The Co-operative Central Bank Ltd (selepas ini disebut sebagai 'pemberi pinjaman pemegang gadaian'), telah didaftarkan di bawah Co-operative Societies Act 1948 dan Lim Kon Kwee (selepas ini disebut sebagai 'peminjam') adalah peminjam, antara lain, kesemua wang yang didapati melalui gadaian terhadap tanah-tanah kepunyaan berdaftar Feyen Development Sdn Bhd (selepas ini disebut sebagai 'syarikat penggadai') yang dipegang di bawah hakmilik-hakmilik berikut:

(i) Geran No 16397 Lot No 12590, Bandar Seremban, Negeri Sembilan; dan
(ii) EMR 655 Lot No 1519, Mukim Ampangan, Daerah Seremban (selepas ini disebut sebagai 'tanah-tanah tersebut').

Syarikat penggadai adalah syarikat persendirian berhad yang didaftarkan dengan pendaftar syarikat Kuala Lumpur dan bukannya sebuah 'private exempt company' di bawah peruntukan-peruntukan Akta Syarikat 1965 ('Akta itu'). Semua perundingan dan surat-menyurat mengenai perkara di antara pihak-pihak yang berkenaan adalah di atas dasar 'without prejudice'. Lim Kon Kwee, peminjam, adalah pada setiap masa material seorang pengarah syarikat penggadai. Pemberi pinjaman pemegang gadaian telah memberikan pinjaman kepada peminjam sebanyak RM3 juta dan syarikat penggadai telah melaksanakan gadaian terhadap tanah-tanah tersebut dan

didaftarkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') dan telah melanggar s 133 Akta itu. Pemberi pinjaman pemegang gadaian telah memfailkan permohonan bagi perintah jualan di bawah s 256 KTN seperti berikut:

(i) Saman Pemula No 31–266–86 selaras dengan 'Charge presentation No 8279/83 Jilid 435 Folio 27' terhadap tanah yang dipegang di bawah Geran No 16397 Lot No 12590 Bandar Seremban, Negeri Sembilan; dan

(ii) Saman Pemula No 31–351–88 selaras dengan 'Charge Presentation No 1447/83 Jilid 73 Folio 66' terhadap tanah yang dipegang di bawah EMR 655, Lot No 1519 (selepas ini disebut sebagai 'gadaian-gadaian tersebut').

Guaman Sivil No 22–18–91 telah difailkan oleh syarikat penggadai memohon suatu perisytiharan bahawa gadaian-gadaian tersebut adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan dan perintah-perintah berbangkit yang timbul kerana itu hendaklah dibuat.

Isu awal yang tunggal di hadapan mahkamah ialah untuk menentukan kesan perlanggaran s 133 Akta itu dan kerananya keesahan gadaian yang diwujudkan dan membuat perintah-perintah berbangkit yang timbul yang diperlukan.

Dalam kes ini plaintif, iaitu pemberi pinjaman pemegang gadaian, telah memfailkan dua permohonan bagi mendapatkan perintah jualan melalui pemfailan dua tindakan gadaian, iaitu Saman Pemula No 31–266–86 dan Saman Pemula No 31–351–88 sementara defendan iaitu syarikat penggadai pula memfailkan satu tindakan [Guaman] Sivil No 22–18–91 memohon perkara-perkara berikut:

(i) suatu pengisytiharan bahawa gadaian yang memihak plaintif adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(ii) suatu perintah bahawa pihak-pihak berkuasa yang berkenaan memadamkan memorial gadaian yang terdapat dalam buku daftar dan mengeluarkan dokumen hakmilik kepada defendan;

(iii) suatu perintah bahawa plaintif mengembalikan dengan serta-merta dokumen hakmilik tanpa bebanan kepada defendan; dan

(iv) bahawa plaintif membayar kos litigasi ini kepada defendan dengan memberikan keutamaan kepada kos defendan daripada kos penerima.

Di sini, defendan hendaklah menunjukkan wujudnya sebab-sebab sebaliknya di bawah s 256(3) KTN dan di sini sebab tersebut ialah gadaian yang diwujudkan itu adalah terbatal dan tidak sah ab initio kerana dilarang oleh statut iaitu s 133 Akta itu yang berbunyi:

> (1) Syarikat (selain dari syarikat persendirian yang dikecualikan) hendaklah tidak memberi pinjaman kepada pengarah syarikat atau syarikat yang disebabkan oleh seksyen 6 adalah dianggap berkaitan dengan syarikat tersebut, atau membuat apa-apa gerenti atau menyediakan apa-apa jaminan berhubung dengan pinjaman yang dibuat kepada pengarah tersebut oleh mana-mana orang lain ...

Di dalam ketiga-tiga tindakan yang telah disatukan ini, pihak-pihaknya adalah sama dan pihak-pihak ini telah mengemukakan fakta dan isu yang dipersetujui bertarikh 24 Jun 1993 dan difailkan di mahkamah. Jadinya dalam kes ini tidaklah perlu mengambil keterangan lisan.

T Gunaseelan peguambela yang bijaksana bagi pihak plaintif telah menyandarkan kesnya kepada kes *Co-operative Central Bank Bhd v Sykt Bukit Tinggi & Ors*[1] dan dengan rasa hormatnya saya berpendapat bahawa Mohamed Dzaiddin H (pada ketika itu) dalam kes *Sykt Bukit Tinggi*[1] tersebut telah memutuskan per incuriam perkara-perkara berikut dalam penghakimannya:

Pada ms 11D kiri, Yang Arif telah berkata, 'I must, with respect, treat the decision in *Che Wan Development Sdn Bhd v Co-operative Central Bank* [1990] 2 MLJ 365 as per incuriam because it was made without the judge's attention being drawn to s 57 of the Co-operative Societies Act.'

Seksyen 57 Akta Pertubuhan Koperasi 1948 berbunyi:

> Non-application of certain laws.
>
> The provisions of the laws for the time being in force relating to trade unions, associations, societies and companies shall not apply to societies registered under this Act.

Seksyen 90 Akta Pertubuhan Koperasi 1993 berbunyi:

> The provisions of the laws for the time being in force relating to trade unions, associations, societies and companies shall not apply to societies registered under laws this Act.

Jadinya dapat diperhatikan bahawa ss 57 dan 90 yang tersebut di atas adalah dengan tepatnya in pari materia. Jika dilihat secara sepintas lalu maka dapat diperhatikan bahawa Akta Syarikat 1965 tidaklah terpakai ke atas perubuhan koperasi akan tetapi s 133 Akta itu adalah terpakai ke atas syarikat yang mencari perlindungan di bawahnya.

Mohamed Dzaiddin H (pada ketika itu) tidak membincangkan kaedah pari delicto dan kekecualian-kekecualiannya dalam kes *Sykt Bukit Tinggi*[1] itu walhal NH Chan H membincangkannya dalam kes *Che Wan Development Sdn Bhd v Co-operative Central Bank*[2] iaitu kes autoriti yang Hira Singh, peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan, bergantung. Dalam kes *Che Wan*[2] itu, NH Chan H memutuskan (pada ms 370) bahawa kekecualian yang kedua daripada tiga kekecualian yang diterima dan dirujuk dalam kes *DJE Constructions v Maddocks*[3] adalah terpakai:

> The second category comprises cases in which the contract or transaction is made illegal and void for the protection of a particular class of the community of which the plaintiff is a member; the plaintiff will be permitted to recover.

Dapat diperhatikan bahawa dalam kesemua penghakiman, baik dalam penghakiman asing mahupun dalam penghakiman tempatan, termasuk penghakiman Mohamed Dzaiddin H (pada ketika itu), menerima saranan bahawa s 133 telah dibentuk oleh badan perundangan bagi melindungi sesebuah syarikat, pemegang saham dan pemiutangnya. Dalam kes *Che Wan*,[2] NH Chan H telah membenarkan syarikat tersebut melepaskan diri

daripada liabiliti cagaran yang diberikan kepada pihak ketiga. Sementara Rogers CJ dalam kes *Corumo Holdings Pty Ltd & Ors v C Itoh Ltd & Ors*[4] telah membuat keputusan bahawa transaksi yang dilarang itu adalah sah, lalu beliau membenarkan syarikat tersebut mendapatkan balik daripada pihak ketiga yang menjadi penggerentinya. Seperti kata Bibi Sangha, 'The rulings in both *Che Wan* and *Corumo* protected the interests of the respective companies, but in order to achieve that result, opposing interpretations of the effect of a breach of the statutory prohibition were given' (lihat 'Loans Prohibited under s 133 of the Companies Act 1965' [1993] 2 CLJ xvii).

Dalam penghakimannya, Mohamed Dzaiddin H (pada ketika itu) telah menyentuh ss 65 dan 66 Akta Kontrak 1950 dengan berkata, pada ms 593, 'The argument put forward here is that our Contracts Act 1950 makes no distinction with respect to the consequences of voidable and void agreements. See ss 56 and 66 ...' tanpa membincangkannya dengan lebih lanjut. Saya berpandangan bahawa seksyen-seksyen tersebut adalah tidak relevan oleh kerana jika sesuatu transaksi itu, sekiranya didapati menyalahi undang-undang di bawah s 24(a) dan (b) Akta Kontrak 1950, (meminjam kata-kata Peh Swee Chin HMA) ianya akan menjadikan dokumen-dokumen tersebut tercacat disebabkan menyalahi undang-undang dan tidak boleh dikuatkuasakan. (Lihat kes *Lim Kar Bee v Duofortis Properties (M) Sdn Bhd.*[5]) Dalam kes tersebut, Mahkamah Agung memutuskan bahawa ujian yang sebenar yang patut digunakan di dalam sebarang transaksi tertentu nampaknya ialah sama ada maksud utama transaksi itu untuk mengelak cukai; jika itulah maksudnya, ia adalah maksud yang menyalahi undang-undang, yakni bersifat sedemikian yang jika dibenarkan ia akan menggagalkan undang-undang cukai yang berkenaan dan termasuk di bawah s 24(b) Akta Kontrak 1950.

Dalam kes *Chung Khiaw Bank v Hotel Rasa Sayang Sdn Bhd & Anor*[6] Hashim Yeop A Sani HB (Malaya) berkata pada ms 361:

> The provisions of s 24 of our Contracts Act 1950 referred to earlier are explicit statutory injunctions. The statute provides expressly that the considerations or objects referred to in paras (a), (b) and (e) of s 24 shall be unlawful and the agreement which ensues shall be unlawful and void. Paragraph (a) deals with what is forbidden or prohibited by law; para (b) deals with what could defeat the object of any law; and para (e) deals with public policy.
>
> Section 3 of the Civil Law Act 1956, directs the courts to apply the common law of England only in so far as the circumstances permit and save where no provision has been made by statute law. The development of the common law after 7 April 1956 (for the States of Malaya) is entirely in the hands of the courts of this country. We cannot just accept the development of the common law in England. See also one of the majority judgments in *Government of Malaysia v Lim Kit Siang* [1988] 2 MLJ 12 at p 40.
>
> The provision of s 24 of our Contracts Act 1950 is a statutory direction. It may well have originated from some old common law principle but that principle has now been converted into a statutory provision.

Dalam mentafsirkan s 67 Akta itu pula YAA Hakim Besar (Malaya) itu mencapai keputusan yang serupa seperti keputusan dalam kes *Che Wan*[2] di mana YAA itu pada ms 362 berkata:

First, we have to look at the object of s 67 of the Companies Act. The primary object is clearly to protect the company and no others. Section 67 of the Companies Act is designed to prevent the assets of a company from being misused. See *Wallersteiner v Moir* [1974] 3 All ER 217 where Lord Denning MR at p 238 said that s 54(1) of the Companies Act 1948 [UK] was enacted to deal with a mischief which was described by Lord Greene MR in *Re VGM Holdings Ltd* [1942] 1 All ER 224 at p 225:

> 'Those whose memories enable them to recall what had been happening for several years after the last war will remember that a very common form of transaction in connection with companies was one by which persons — call them financiers, speculators, or what you will — finding a company with a substantial cash balance or easily realizable assets, such as war loan, bought up the whole, or the greater part, of the shares of the company for cash, and so arranged matters that the purchase money which they then become bound to provide was advanced to them by the company whose shares they were acquiring, either out of its cash balance or by realization of its liquid investments. That type of transaction was a common one, and it gave rise to great dissatisfaction and, in some cases, great scandals.'

Therefore the scope of s 67(6) of the Act is confined only to the protection of the company and no one else.

Anggapannya ialah pihak-pihak mengetahui undang-undang dan mereka sedar ketaksahan sesuatu perjanjian pada masa mereka membuat perjanjian itu. Sama seperti s 66 Akta Kontrak 1950 tidak terpakai dalam kes pinjaman kepada seseorang yang belum dewasa atau cukup umur oleh kerana beliau itu tidak mempunyai keupayaan untuk membuat perjanjian, begitu juga seksyen tersebut tidaklah boleh terpakai kepada suratcara gadaian yang tidak sah yang disempurnakan oleh defendan bertentangan dengan larangan. Mahkamah tidaklah boleh menggunakan s 66 tersebut untuk merampas atau memulihkan faedah kerana penguatkuasaan perjanjian tidak sah seperti itu bukannya kontrak, dan ia akan bermakna bahawa mahkamah menyangka bahawa wujud perjanjian sedia ada yang boleh dikuatkuasakan yang sebenarnya tidak wujud. Faedahnya, jika ada, ialah plaintif dikatidakan mendapat kepentingan dalam tanah itu. Hakikatnya dalam kes ini ialah defendan telah dilucutkan secara menyalahi undang-undang kepentingannya dalam tanah itu yang digadaikan melalui eks BN–1. Sekiranya sekalipun seksyen tersebut terpakai, ia hanya akan membantu defendan untuk mengembalikan kepentingannya.

Dalam kes *Che Wan*[2] mahkamah telah memutuskan bahawa penggadai berhak dikembalikan dan telah dikembalikan dengan surat hakmilik tanpa bebanan yang berada di dalam tangan pemberi pinjaman pemegang gadaian.

T Gunaseelan, peguambela yang bijaksana yang mewakili plaintif, telah bergantung pada kes *Sykt Bukit Tinggi*[1] untuk menyokong penghujahannya di mana dalam kes *Sykt Bukit Tinggi*,[1] Mohamed Dzaiddin H (pada ketika itu) telah memutuskan bahawa defendan kedua sehingga defendan kesembilan belas telah gagal dalam permohonan mereka untuk mengisytiharkan gadaian itu tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan dan beliau telah memutuskan bahawa mereka itu telah gagal menunjukkan wujudnya sebab-sebab sebaliknya di bawah s 256(3) KTN.

Mohamed Dzaiddin H (pada ketika itu) dalam penghakimannya, sambil mengakui bahawa tujuan utama s 133 Akta itu adalah untuk melindungi syarikat itu daripada hartanya dihabiskan melalui penyalahgunaan serta melindungi kepentingan pemegang saham dan pemiutangnya, telah berpandangan bahawa keputusan dalam kes *Che Wan*[1] hendaklah dianggap per incuriam, kerana antara lain kesan, s 133(5) 'was not argued nor was it brought to the attention of the learned judge'. Dengan rasa hormatnya ini tidaklah benar oleh sebab isu tersebut telah disentuh dengan panjang lebar oleh NH Chan H dalam alasan penghakimannya. Dato NH Chan setelah membincangkan kedudukan di Australia pada ms 368–369 dalam penghakimannya telah menyimpulkan kedudukan seksyen kecil (5) begini:

> It can be seen at once that ss 67(6) and 133(5) are similar in terms to s 230(7) of the Australian Companies Code 1981. What is said in Ford *Company Law* (4th Ed, 1986) at p 405 (which I have referred to earlier in reference to s 230(7) of the Australian Companies Act 1981) should be equally applicable to s 133(5) of our Companies Act 1965. As pointed out in Ford, the subsection only applies to the company's right to take action against an errant director without being met by the defence that the transaction is prohibited by statute and is illegal and therefore void. It does not affect any defence of illegality available to the company if it were sued on a transaction entered into in breach of it, thus making the transaction unenforceable against the company.
>
> The subsection does not apply if the company were to sue to recover what it had given as guarantee or security to the person who had made a loan to a director of the company so that it would not preclude the defence that because the transaction is tainted with illegality the courts should not assist the company.

Adalah menjadi alasan bersama bagi kedua-dua pihak dalam kes ini bahawa terdapat perlanggaran s 133 Akta itu dan oleh itu mahkamah hanya memberi tumpuan kepada akibat perlanggaran tersebut berkaitan dengan gadaian-gadaian berikut:

(i) Presentation No 8279–83 Jilid 435 Folio 27 ke atas tanah yang dipegang di bawah Grant No 16397 Lot No 12590 Bandar Seremban, Negeri Sembilan; dan

(ii) Presentation No 1447/83 Jilid 73 Folio 66 for EMR 655 Lot No 1519 Mukim Ampangan, District of Seremban.

NH Chan H dalam kes *Che Wan*[2] telah mempertimbangkan beberapa autoriti Inggeris dan Australia dan pada akhirnya memutuskan bahawa polisi yang mendasari peruntukan-peruntukan yang relevan dalam perundangan di dalam kesemua ketiga-tiga bidang kuasa tersebut (termasuk Malaysia) adalah untuk melindungi sesebuah syarikat, iaitu pemegang syernya, daripada hartanya dihabiskan melalui penyalahgunaan yang dilakukan oleh pengarah-pengarahnya. Ekoran daripada itu sesuatu jaminan atau cagaran yang diberikan oleh sesebuah syarikat bagi pinjaman yang diberikan kepada pengarahnya adalah tidak sah sekiranya pemberian jaminan atau cagaran itu menyalahi undang-undang. NH Chan H seterusnya berkata [pada ms 367]:

> If a guarantee or security given by the company in contravention of the prohibition is void and therefore unenforceable, then the company's assets would not be

depleted. However, if a company makes a loan to its director in contravention of the prohibition, can the director say that he is under no obligation to repay because the transaction is prohibited by statute and for that reason is illegal and therefore void? If the director was allowed to succeed, he would not have to repay the loan and the company's assets would have been depleted. Plainly, such a result would not have protected the company's funds from being misused, a result which is against the real purpose of the section.

Seterusnya NH Chan H berkata lagi [pada ms 369–370]:

Section 133 prohibits a company from the making of loans to its directors as well as the entry into any guarantee or the provision of any security in connection with a loan to a director of the company by another person. And s 67 prohibits a company from giving financial assistance to its directors (or, where it is a subsidiary, to a director of its holding company) for the purchase of its shares.

Any agreement made in breach of any of the prohibitions in ss 67 or 133 of the Act is illegal, so as to expose the company's officers to penalties. Although ss 67 and 133 do not expressly say that the prohibited transactions are void, this necessarily follows from the fact that the prohibited transactions are made illegal by the Act by subjecting the officers of the company to penalties: *Heald v O'Connor* [1971] 2 All ER 1105; *Dressy Frocks v Bock* (1951) 51 SR (NSW) 390 at p 393 decided under the Australian Uniform Companies Act 1961, s 67; see also Ford *Company Law* (2nd Ed, 1978) at p 180. In *Heald v O'Connor*, Fisher J has held that the debenture in that case was prohibited by the statute and for that reason was illegal and therefore void. It follows, therefore, that any transaction which has contravened any of the prohibitions in s 67 or s 133 of the Act is illegal and therefore void.

In the result, I find that the third party charge which was created by the plaintiff company in favour of the defendant co-operative society to secure an illegal loan made by the co-operative society to a director of the plaintiff company was illegal and therefore void and unenforceable by the co-operative society as it had contravened the prohibition in s 133 of the Companies Act 1965 on this type of transaction.

I therefore grant the declaration that was sought.

Dalam kes *R & I Securities Sdn Bhd v Sykt Tanaman Perusahaan Perak Sdn Bhd*[1] mahkamah telah memutuskan bahawa transaksi gadaian tersebut adalah tidak sah dan tuntutan di situ tidak boleh dikuatkuasakan disebabkan perlanggaran dengan ss 131, 132 dan 133 Akta itu dan pihak plaintif sudah semestinya sedar mengenainya. LC Vohrah H meluluskan dan menuruti kes *Che Wan*[2] dengan berkata pada ms 343:

... and consequently I found myself agreeing with the submission of the defendant that the plaintiff was aware of the breach of duty on the part of Dawe and PW3 contrary to ss 131, 132 and particularly s 133 of the Companies Act 1965 thus rendering the charge transaction illegal and void and the claim unenforceable: (see *Che Wan Development Sdn Bhd v Co-operative Central Bank Bhd* [1990] 2 MLJ 365 at pp 369–370).

Begitu juga dalam kes Mahkamah Agung *Chung Khiaw Bank Ltd v Hotel Rasa Sayang Sdn Bhd & Anor*[6] mahkamah telah memutuskan bahawa tujuan s 67 Akta itu ialah untuk menolong syarikat itu sendiri dan bukannya untuk menolong sesiapa orang lain, dan sebab asas di belakang s 67(6) Akta itu ialah untuk memelihara hak syarikat untuk mendapatkan balik apa-apa

A pinjaman yang diberi olehnya berlawanan dengan seksyen itu. Hashim Yeop A Sani HB (Malaya) berkata pada ms 193:

> Thus, in our view, it may be stated as a general principle that a contract the making of which is prohibited by statute expressly or by implication, shall be void and unenforceable unless the statute itself saves the contract or there are contrary
B intentions which can reasonably be read from the language of the statute itself

dan pada ms 361, YAA Hakim Besar (Malaya) tersebut seterusnya berkata:

> The Privy Council then referred to the general rule as stated by Parke B in *Cope v Rowlands* (1836) 2 M & W 149 at p 157:
>
C > 'It is perfectly settled, that where the contract which the plaintiff seeks to enforce ... is expressly or by implication forbidden by the common or statute law, no court will lend its assistance to give it effect. It is equally clear that a contract is void if prohibited by a statute, though the statute inflicts a penalty only, because such a penalty implies prohibition.'
>
> Lord Fraser in *Menaka v Lum Kum Chum* [1977] 1 MLJ 91 concluded that their
D Lordships were of the opinion that the contract and security having been made in contravention of s 8 of the Ordinance, were unenforceable. The contract was also void under s 2(g) of the Contracts (Malay States) Ordinance 1950. Thus, it is also a principle established by these authorities that where it is shown that a contract is void because it is prohibited by statute, the court as a general should not lend its assistance to enforce the contract.

E Dapat diperhatikan dalam kes *Che Wan*[2] tersebut bahawa mahkamah telah memutuskan bahawa penggadai adalah berhak dipulangkan dengan dokumen hakmilik keluaran yang berada di dalam tangan pemberi pinjaman pemegang gadaian tanpa sebarang bebanan dan penggadai berhak dipulihkan semula
F kepada keadaan tersebut. Saya berpendapat tafsiran itu adalah betul. Tafsiran sedemikian telah mendapat sokongan daripada kes Mahkamah Agung *Chase Manhattan Bank NA v Mercantile Co-operative Thrift & Loan Society Ltd*[8] di mana persoalannya ialah sama ada ikrar (pledge) dan tolakan (set-off) dalam kes itu sah bergantung kepada Akta Pertubuhan Koperasi 1948 dan kaedah-kaedah yang dibuat di bawahnya, maka mahkamah itu memutuskan
G bahawa 'the society had no power to execute either of the documents and as such both the documents relating to the pledge and set-off were ultra virus and thus void ab initio'.

Sama dengan kes di hadapan saya sekarang bahawa kesan daripada perbuatan defendan melanggar peruntukan statutori maka beliau tiada
H mempunyai kuasa untuk mewujudkan gadaian itu dan oleh itu gadaian tersebut adalah dalam pengertian sedemikian ultra virus dan oleh itu tidak sah ab initio.

Seksyen 13 Akta Syarikat (Pindaan) (No 2) 1992 telah memberi pihak ketiga (iaitu pemberi pinjaman) suatu remedi, iaitu mendapatkan semula pinjaman yang dibuat berlanggaran dengan s 67 Akta itu daripada peminjam
I sendiri. Saya berpendapat dan bersetuju dengan Profesor Madya Salleh Buang bahawa 'the decision in *Che Wan Development* remains good law unaffected by the 1992 Act as far as the company is concerned.' (Lihat Act of Parliment Sessions by CLBC — Act A836 ms 6.)

Gadaian pihak ketiga yang pertama, iaitu eks BN-1 dalam afidavit Balakrishnan a/l Nalliah yang diikrarkan pada 11 Jun 1986 dan didaftarkan pada 16 September 1983, pukul 3.20 petang (lihat Presentation No 8279/83 Jilid 435 Folio 27 terhadap tanah yang dipegang di bawah Geran No 16397 Lot No 12590, Bandar Seremban, Negeri Sembilan) telah disempurnakan oleh defendan menyebelahi plaintif bagi mendapatkan pinjaman sebanyak RM3 juta untuk Lim Kon Kwee, peminjam dan pengarah defendan di bawah s 242 KTN di dalam Borang 16A sebagai suratcara utama. Pada muka surat yang kedua dari belakang dalam Tambahan (Annexure) menunjukkan suratcara-suratcara subsidiari yang pertama, kedua dan ketiga. Kesemua suratcara tersebut digunakan untuk mendapatkan transaksi yang serupa. Seksyen 241(3)(a) KTN menyebut bahawa kuasa-kuasa tersebut (mencagar) hendaklah dilaksanakan dalam apa-apa kes tertentu tertidakluk kepada apa-apa larangan atau batasan yang dikenakan oleh Akta ini atau mana-mana undang bertulis lain yang pada masa itu berkuatkuasa. Seksyen 133 Akta itu adalah seumpamanya satu undang-undang bertulis lain yang melarang transaksi seperti itu. Defendan tidak mempunyai kuasa dan sifat untuk mengwujudkan gadaian yang dilarang yang tersebut dahulu. Oleh kerana itu eks BN–1 adalah suratcara yang tidak sah, iaitu tidak sah ab initio, dan kerana itu kepentingan plaintif 'janganlah hendaknya menjadi tidak boleh disangkal'.

Peraturan 9B(6) Peraturan-Peraturan Perlu (Perlindungan kepada Pendeposit) (Pindaan) 1991 berbunyi:

> Apa-apa jua yang dilakukan oleh atau bagi pihak Bank Negara, atau oleh seorang pengurus menurut atau yang berupa menurut—
>
> (a) peraturan ini;
> (b) seksyen 31B Ordinan Bank Negara Malaysia 1958;
> (c) mana-mana perintah yang dibuat di bawah subseksyen (1) seksyen 31B tersebut; atau
> (d) mana-mana perintah Mahkamah Tinggi yang dibuat atas permohonan Bank Negara, adalah menurut undang-undang dan sah, walaupun apa-apa jua yang dilakukan, atau apa-apa jua yang telah dilakukan sebelumnya oleh atau bagi pihak pengambil deposit berhubungan dengannya, adalah berlawanan atau tidak konsisten dengan mana-mana undang-undang yang terpakai kepadanya, termasuk, khususnya, peruntukan-peruntukan—
>
> (i) Akta Koperasi 194B atau Ordinan Koperasi Sabah 1958 atau Ordinan Koperasi Sarawak;
> (ii) Akta Kontrak 1950;
> (iii) Akta Undang-Undang Sivil 1956;
> (iv) Akta Syarikat 1965;
> (v) apa-apa peruntukan, selain daripada seksyen 31B, Ordinan Bank negara Malaysia 1958; atau
> (vi) apa-apa peruntukan prosedur mana-mana undang-undang bertulis.

Dapat diperhatikan bahawa eks BN–1 telah didaftarkan pada 16 September 1983, sedangkan peraturan baru 9B Akta Darurat (Kuasa-Kuasa Perlu) 1979 cuma mengisytiharkan bahawa peraturan baru 9B itu hendaklah disifatkan telah mula berkuatkuasa pada tarikh berkuatkuasanya peraturan-peraturan ibu iaitu pada 23 Julai 1986. Kerana itu, kes *Wong Pot Heng v*

A *Kerajaan Malaysia*[9] tidak relevan dalam kes ini oleh sebab peraturan baru 9B tersebut tidak menjejas ketaksahan eks BN–l sebab ianya disempurnakan sebelum 23 Julai 1986.

Kerananya saya berpendapat bahawa s 133 Akta itu bukan sahaja untuk melindungi pemiutang dan pemegang saham sesebuah syarikat akan tetapi ia juga untuk melindungi syarikat itu daripada hartanya dihabiskan melalui B penyalahgunaan. Jadinya kesan perlanggaran s 133 tersebut menjadikan transaksi gadaian itu menyalahi undang-undang (illegal) dan oleh itu gadaian itu tidak sah (void) ab initio dan tidak boleh dikuatkuasakan kerana dilarang olehnya. Kerananya, defendan telah berjaya menunjukkan wujudnya sebab-sebab sebaliknya di bawah s 256(3) KTN. Saya memutuskan bahawa C kedua-dua suratcara gadaian yang disempurnakan pada 17 Ogos 1983 ke atas tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik-hakmilik berikut:

(a) Geran No 16397 Lot No 12590, Bandar Seremban, Negeri Sembilan yang telah dipecah bahagi kepada 17 hakmilik berasingan pada 21 November 1985, iaitu:

D
(1) HS(D) 44859 lot 16231 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(2) HS(D) 44860 lot 16232 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(3) HS(D) 44861 lot 16233 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(4) HS(D) 44862 lot 16234 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(5) HS(D) 44863 lot 16235 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
E (6) HS(D) 44864 lot 16236 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(7) HS(D) 44865 lot 16237 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(8) HS(D) 44866 lot 16238 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(9) HS(D) 44867 lot 16239 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(10) HS(D) 44868 lot 16240 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(11) HS(D) 44869 lot 16241 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
F (12) HS(D) 44870 lot 16242 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(13) HS(D) 44871 lot 16243 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(14) HS(D) 44872 lot 16244 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(15) HS(D) 44873 lot 16245 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
(16) HS(D) 44874 lot 16246 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;
G dan
(17) HS(D) 44875 lot 16247 Daerah Seremban, Negeri Sembilan;

(b) EMR 655 Lot No 1519, Mukim Ampangan, District of Seremban,

yang dibuat di antara plaintif sebagai pemegang gadaian dan defendan sebagai penggadai yang telah didaftarkan dengan pejabat pendaftar hakmilik H Seremban dengan masing-masing nombor penyampaian gadaian berikut:

(i) 8279–83 Jilid 435 Folio 27 bertarikh 16 September 1983, dan
(ii) 1447/83 Jilid 73 Folio 66 bertarikh 19 September 1983;

adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

I Oleh hal yang demikian, defendan adalah berhak dikembalikan dengan suratcara hakmilik yang berada di dalam tangan plaintif tanpa apa-apa bebanan ke atas hakmilik tersebut disebabkan suratcara-suratcara gadaian itu tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

Dengan ini diperintahkan plaintif memulangkan kesemua dokumen hakmilik yang tersebut di atas bersama-sama dengan gadaian-gadaian pendua yang dirujuk di dalam ini kepada defendan untuk diserahkan kepadanya untuk membatalkan gadaian. Dengan ini juga diperintahkan Pendaftar Hakmilik Seremban membatalkan pendaftaran gadaian yang disebut di dalam ini dan setelah dibatalkan pendaftaran gadaian itu maka hendaklah diserahkan kesemua dokumen hakmilik keluaran itu kepada peguamcara defendan.

Akhirnya diperintahkan bahawa kos permohonan ini ditaksirkan dan dibayar oleh penerima-penerima kepada defendan daripada aset plaintif.

*Permohonan ditolak.*

Dilaporkan oleh Kevin Ooi